

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARTE(S)  
IDEAL(AIS) DE UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) HOTELEIRA(S) PRONTA(S) -  
EMPREENHIMENTO  
“CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO”**

**1. VENDEDORA**

**URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 09.475.838/0001-06, com sede na Rua Professor Fitzgerald, nº 71, Petrópolis, Porto Alegre/RS, por quem de direito, ao final firmada.

**2. COMPRADOR(A, ES, AS)**

<#<Repeat Select="./Compradores/Comprador"/>#>

<#<Conditional Select="./Tipo" Match="J"/>#>

<#<Content Select="./Nome"/> #>, PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº <#<Content Select="./CPFCNPJ"/> #>, COM SEDE NA CIDADE DE <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Cidade"/> #> / <#<Content Select="./EnderecoResidencial/UF"/> #>, NA <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Logradouro"/> #>, Nº <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Numero"/> #>, <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Complemento"/> #>, ENDEREÇO ELETRÔNICO: <#<Content Select="./Email"/> #>, NESTE ATO, REPRESENTADA POR SEU(S) SÓCIO(S) INFRA ASSINADO(S):

<#<EndConditional/>#>

<#<Conditional Select="./Tipo" Match="F"/>#>

<#<Content Select="./Nome"/> #>, FILHO(A) DE <#<Content Select="./NomePai"/> #> E DE <#<Content Select="./NomeMae"/> #>, <#<Content Select="./Nacionalidade"/> #>, <#<Content Select="./Profissao"/> #>, <#<Content Select="./EstadoCivil"/> #>, INSCRITO(A) NO CPF/MF SOB O Nº <#<Content Select="./CPFCNPJ"/> #>, PORTADOR(A) DA CARTEIRA DE IDENTIDADE DE Nº <#<Content Select="./Documento"/> #> EXPEDIDA PELA <#<Content Select="./OrgaoExpedidor"/> #>, RESIDENTE(S) E DOMICILIADO(S) NA CIDADE DE <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Cidade"/> #> / <#<Content Select="./EnderecoResidencial/UF"/> #>, NA <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Logradouro"/> #>, Nº <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Numero"/> #> / <#<Content

Rubrica das partes:

.....

Select="./EnderecoResidencial/Complemento"/> #>, ENDEREÇO  
ELETRÔNICO: <#<Content Select="./Email"/> #>  
<#<Conditional Select="./TemConjuge" Match="SIM"/>#>  
<#<Content Select="./Conjuge/EstadoCivil"/> #> PELO REGIME <#<Content  
Select="./Conjuge/RegimeCasamento"/> #> COM <#<Content  
Select="./Conjuge/Nome"/> #>, FILHO(A) DE <#<Content  
Select="./Conjuge/NomePai"/> #> E DE <#<Content  
Select="./Conjuge/NomeMae"/> #>,<#<Content  
Select="./Conjuge/Nacionalidade"/> #>,<#<Content  
Select="./Conjuge/Profissao"/> #>,<#<Content Select="./Conjuge/EstadoCivil"/>  
#>, INSCRITO(A) NO CPF/MF SOB O N° <#<Content  
Select="./Conjuge/CPF CNPJ"/> #>, PORTADOR(A) DA CARTEIRA DE  
IDENTIDADE DE N° <#<Content Select="./Conjuge/Documento"/> #>,<#<Content  
Select="./Conjuge/OrgaoExpedidor"/> #>,<#<Content  
Select="./Conjuge/EnderecoResidencial/Cidade"/> #>,<#<Content  
Select="./Conjuge/EnderecoResidencial/Logradouro"/> #>,<#<Content  
Select="./Conjuge/EnderecoResidencial/Numero"/> #>/<#<Content  
Select="./Conjuge/EnderecoResidencial/Complemento"/> #>,<#<Content  
Select="./Conjuge/Email"/> #>,<#<Content  
Select="./Conjuge/Email"/> #>, AO FINAL  
FIRMADO(A,OS,AS).  
<#<EndConditional/>#>  
<#<EndConditional/>#>  
<#<EndRepeat/> #>

### 3. INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA

**MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.179.785/0001-81, com sede em Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 551, Auxiliadora,

O (A. OS, AS) **COMPRADOR(A, ES, AS)** declaram ter conhecimento de que a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** auxiliará ou realizará em nome da **VENDEDORA** determinadas atividades para construção do **EMPREENDIMENTO** e cumprimento das obrigações estabelecidas neste instrumento, sem que isto acarrete a diminuição da responsabilidade da **VENDEDORA** perante o (a, os, as) **COMPRADOR(A, ES, AS)**.

#### 4. EMPREENDIMENTO

Empreendimento imobiliário de destinação hoteleira a ser implementado pela INCORPORADORA no seguinte imóvel:

**Imóvel:** “**PRÉDIO** com suas dependências, benfeitorias, instalações sob o número quinhentos e noventa e um (**591**) e o **PRÉDIO DE ALVENARIA**, com suas dependências, benfeitorias, instalações sob os números quinhentos e setenta e sete (**577**) e quinhentos e setenta e nove (579), ambos pela Rua Doutor Timóteo, edificados sobre o **TERRENO URBANO**, localizado na Rua Doutor Timóteo, no Bairro Moinhos de Vento, nesta Capital, com a área superficial de hum mil e oitenta e nove metros quadrados (1.089,00m<sup>2</sup>) , com as seguintes medidas e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de cinquenta e cinco metros (55,00m), com o prédio nº 571 da Rua Doutor Timóteo (M-65.203); **AO SUL**, na mesma extensão, confrontando com a casa nº 597 da Rua Doutor Timóteo (M-151.440); **AO LESTE**, na extensão de dezenove metros e oitenta centímetros (19,80m), confrontando com o alinhamento ímpar da Rua Doutor Timóteo, para onde faz frente; **AO OESTE**, na mesma extensão, confrontando com o Edifício Guarita número 351 da Rua Marquês do Pombal (3-CO fls. 298 Av. 215).  
Quarteirão: É formado pelas Ruas Doutor Timóteo, Marquês do Herval, Félix da Cunha e Marquês do Pombal.”

**Matrícula:** 206.523 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre/ RS.

**Aquisição do terreno:** A **INCORPORADORA** houve a fração ideal de 0,721709 de cada um dos imóveis que unificados resultaram o terreno incorporado, supra descrito, da seguinte forma: (i.) a fração de **0,3439901**, por compra e venda com **URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, que detinha 50% de cada um dos imóveis, e se reservou a fração de 0,1560099 de cada um deles; e (ii.) a fração de 0,3777189 por compra e venda feita com **PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA. (PROMITENTE VENDEDORA)**, que detinha 50% de cada um dos imóveis, e se reservou a fração de 0,1222811 de cada um deles. Tais aquisições pela **INCORPORADORA** ocorreram por meio da Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis, lavrada em 19 de março de 2019, às fls. 088 do Livro nº 46-H, Ficha nº. C159650 e da Escritura Pública de Rerratificação, lavrada em 18 de abril de 2019, às fls. 174 do Livro nº 6-H, Ficha nº. C159650 ambas lavradas pelo 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS.

**Registro da Incorporação Imobiliária: R.2/206.523 datado de 27 de maio de 2019**, no Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre/RS, figurando

como Incorporadora a Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. **(INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA E INCORPORADORA, doravante denominada “INCORPORADORA”)**

**Projeto do Empreendimento:** Aprovado e licenciado pela municipalidade em 06/09/2018, sob expediente único nº 336802.5.

O(a,s) **COMPRADOR(A,ES,AS)** está(ão) ciente(s) e manifesta(m), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância, em relação ao seguinte: a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** poderá ter alterar o projeto original do Empreendimento, inclusive, desde que as alterações: **(i)** não impliquem em redução da área privativa das unidades objeto do presente contrato fora dos limites aqui autorizados; e **(ii)** não impliquem em alteração do conceito do Empreendimento.

O exercício da faculdade prevista supra implica na rerratificação da incorporação imobiliária, o que é feito pela **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** independentemente de qualquer consulta ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES,AS)** e sem que lhe(s) caiba(m) o direito de pleitear qualquer indenização ou, de qualquer modo, rever o presente contrato ou seus termos e condições.

Caso efetivada a alteração do projeto e do memorial de incorporação na forma prevista acima, o(s) **COMPRADOR(A,ES,AS)**, desde logo e também em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, tem ciência que Senhor Oficial do Registro de Imóveis competente registrou a alteração do memorial de incorporação e documentos ao mesmo afetos, que restou requerido pela **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA**.

#### 4.1 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento “**CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO**” trata-se de um empreendimento de destinação hoteleira, composto por uma torre com subsolo, pavimento térreo, 2º pavimento, 6 (seis) pavimentos tipo e o 9º pavimento, com 144 (cento e quarenta e quatro) unidades autônomas “apartamentos/Suítes”.

#### 4.2 A DESTINAÇÃO DAS DIVERSAS UNIDADES AUTÔNOMAS PERTECENTES AO EMPREENDIMENTO

As unidades autônomas destinar-se-ão exclusivamente para fins hoteleiros, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente. Ditas unidades autônomas só poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira. Conseqüentemente, é vedada a utilização das suítes para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros, não sendo permitida, desta forma, a sua utilização para finalidades meramente residenciais.

#### 4.3 OUTRAS ESPECIFICIDADES DO EMPREENDIMENTO E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

**O(a,s) COMPRADOR(A,ES,AS) está(ão) ciente(s) e manifesta(m), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância, em relação ao seguinte:**

(a.) Tendo em vista a destinação hoteleira atribuída ao Empreendimento, os condôminos proprietários de parte(s) ideal(ias) da(s) Suíte(s), deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços;

(a.1) Para este fim, o Empreendimento será administrado pela empresa Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., nos termos dos contratos firmados pela **INCORPORADORA** com referida empresa, com o que desde já expressamente concorda(m) o(a,s) **COMPRADOR(A,ES,AS)**. Para tanto, aquela declara e este(s) desde já concorda(m) que, previamente à assinatura do presente instrumento, foram disponibilizados a este(s) cópia do Acordo Comercial e do Contrato de Administração celebrados entre a **INCORPORADORA** e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., e todos os documentos que lhes são anexos;

(b.) Para a exploração de que trata a alínea “a” supra, foi constituída uma sociedade em conta de participação denominada “*Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.- Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP*”, (a “SCP”), sendo sócia ostensiva a Operadora Hoteleira, e sócios participantes os proprietários das parte(s) ideal(ais) unidades autônomas hoteleiras;

(b.1) A Operadora Hoteleira será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correspondentes aos hóspedes e aos visitantes do hotel a ser instalado no Empreendimento, nos termos do artigo 991 do Código Civil, do Acordo Comercial, do Contrato de Administração, do Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação, e do Termo de Adesão e do Contrato de Comodato dos Apartamentos – *Park Plaza Porto Alegre Dr. Timóteo*, estes dois últimos celebrados pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES,AS)** em conjunto com o presente instrumento (o “Termo de Adesão”), dos quais os outros lhe são anexos, e nos quais constam todas as cláusulas de constituição e de regramento da operação hoteleira e SCP, as quais foram lidas e aceitas pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES,AS)** em todos os seus termos;

(b.2) a sócia ostensiva da SCP, ou seja, a Operadora Hoteleira, é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede em Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.223.966/0001-13, doravante denominada “Atlantica” ou “Operadora Hoteleira”;

(b.3) A Operadora Hoteleira operará o hotel sob a marca *Park Plaza*, ou outra que, de acordo com a sua experiência profissional, por questões mercadológicas, a providência for recomendável para incremento das atividades do Empreendimento;

(b.4) A **INCORPORADORA**, e o Síndico, futuramente, estão autorizados a celebrar contrato de prestação de serviços de administração, com a **Atlantica**, para a administração do Condomínio, pelo prazo mínimo de 12 (doze) anos, com possibilidade de prorrogação obrigatória por um período de 05 (cinco) anos, cumpridos todos os requisitos previstos contratualmente entre o Condomínio e a **Atlantica**;

(c.) é vedada aos condôminos proprietários de parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) a utilização direta de tais unidades autônomas respectivas, sendo que a posse das mesmas caberá à SCP, com exploração unicamente pela Operadora Hoteleira, nos termos do Termo de Adesão. Caso o(a,s) **COMPRADOR(A,ES,AS)** queira(m) utilizar uma unidade autônoma, será tratado como um cliente/hóspede, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo-lhe alocada a unidade autônoma que estiver disponível quando da utilização, não sendo necessariamente, a unidade autônoma da qual ele é titular;

(d.) O(a,s) **COMPRADOR(A,ES,AS)**, assim como aqueles que vierem a se tornar condôminos proprietários de parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), obrigatoriamente serão parte da SCP, por meio de sub-rogação – e celebração do termo de adesão, assumindo ditos condôminos os direitos e obrigações estabelecidos no instrumento contratual em nome próprio, sempre buscando a uniformização da administração do Empreendimento por uma única operadora hoteleira, que figura como sócia ostensiva da SCP;

(e.) A fachada e as áreas comuns do Empreendimento, e as unidades autônomas hoteleiras serão disponibilizadas, de forma gratuita, para a Operadora Hoteleira divulgar e promover a sua marca, promovendo a exploração da atividade hoteleira, sempre observando a legislação aplicável, o projeto específico de comunicação visual do Empreendimento Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento e os termos do Contrato de Constituição da SCP e do Contrato de Administração com a Operadora Hoteleira;

(f.) Para fins operacionais, a Operadora Hoteleira poderá alterar a designação atribuída para as unidades autônomas hoteleiras na Convenção de Condomínio, de forma a otimizar a exploração hoteleira, se for o caso;

(g.) A data da conclusão das obras do Empreendimento não se confunde com a data de início das atividades hoteleiras, que está estimada para ocorrer em aproximadamente 04 (quatro) meses contados da entrega física à Operadora Hoteleira;

(h.) A SCP foi constituída pelo prazo de 12 (doze) anos, contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a marca *Park Plaza*, conforme Cláusula I do 2º Aditivo ao Contrato de Constituição da SCP, prorrogando-se por um período de 05 (cinco) anos, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra parte comunicando seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 06 (seis) meses em relação ao término do período, nos termos da Cláusula XVII.1.2 do Contrato de Constituição da SCP;

(i.) A **VENDEDORA** e a **INCORPORADORA** alienará as unidades autônomas de forma fracionada, em parte ideais, de forma que haverá mais de um proprietário por unidade autônoma hoteleira, os quais estarão, portanto, em condomínio civil (*pro indiviso*) (o “Condomínio Voluntário”);

(j.) O(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS)** reconhecem que a unidade autônoma hoteleira, em razão de sua destinação, não comporta divisão cômoda, pois que concebido para ser explorado pela Operadora Hoteleira e não para uso direto do

proprietário, com espaços integrados e logicamente organizados, tudo sob administração única.

(k.) Foi firmado, em 15 de outubro de 2019, entre a **VENDEDORA**, a Operadora Hoteleira e o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 92.797.901/0001-74, com sede na Avenida Padre Leopoldo Brentano, nº. 110, setor 2100, Bairro Humaitá, Porto Alegre/RS (o “GFBPA”) um Contrato de Parceria, o qual prevê compromissos recíprocos entre as partes relacionados à possibilidade de divulgação da marca “GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE” nos materiais publicitários do Hotel e a participação do GFBPA em ações de marketing para promoção do Hotel, mediante a contrapartida de proporcionar ao GFBPA a utilização de diárias do Hotel em condições diferenciadas (basicamente, compromisso de disponibilizar anualmente 40 (quarenta) datas, das quais 20 (vinte) datas com 01 (uma) diária, e 20 (vinte) datas com 02 (duas) diárias, totalizando 60 (sessenta) diárias, para ocupação de 25 (vinte e cinco) quartos, sendo 20 (vinte) unidades duplas e 05 (cinco) unidades single para a Delegação do Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense). A vigência do Contrato de Parceria é de 03 (três) anos contados da data de inauguração do Hotel, podendo ser prorrogado por mais 03 (três) anos contados da data do término de vigência, mediante aditamento expresso e desde que de comum acordo entre as partes.

(l.) Acompanham o presente contrato, como seus anexos, o instrumental jurídico celebrado com a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., e com o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense, em cujos termos, condições, direitos e deveres o(s,a,as) **COMPRADOR(A,ES,AS)**, com a celebração deste, automaticamente, adere, se sub-roga e se obriga para todos os fins e efeitos de direito.

(m.) O(s,a,as) **COMPRADOR(A,ES,AS)**, neste ato, confere à **VENDEDORA** poderes especiais para que esta contrate a empresa administradora para o Condomínio Hotel e para o Pool de Locações, sub-rogando-se integralmente aos direitos e obrigações contidos nos contratos por ela firmados, cujas minutas são anexas ao presente.

#### 4.4 DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

**O(a,s) COMPRADOR(A,ES,AS) está(ão) ciente(s) e manifesta(m), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância, em relação ao seguinte:**

Rubrica das partes:

.....

Alvarás De Funcionamento: Por se tratarem de estabelecimentos comerciais (hotel e garagem condominial), os condôminos serão os únicos responsáveis pela obtenção dos seus respectivos alvarás de funcionamento, juntos aos órgãos competentes.

Orientações de Gás e Exaustão: Fica vedado a utilização de gás natural e GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) no Empreendimento, em razão da impossibilidade de instalar tubulações de gás natural, assim como armazenar botijões nas dependências do Empreendimento, salvo o restaurante.

Antecipação do Habite-se: A conclusão do Empreendimento, com a emissão da respectiva Carta de Habite-se, poderá ser antecipada pela **INCORPORADORA** em até 06 (seis) meses frente ao prazo previsto no Campo 06 deste Quadro Resumo. Caso venha a ser antecipada a conclusão do Empreendimento e, assim, conseqüentemente, o vencimento da Parcela de Chaves (Financiamento), Campo 05 deste Quadro Resumo, fica certo que deverá a **VENDEDORA** notificar o(a,es) **COMPRADOR(A, ES)** com, no mínimo, 3 (três) meses de antecedência da data prevista para a efetiva conclusão do Empreendimento.

Garagem Condominial: integrará o Empreendimento uma Garagem Condominial, com aproximadamente 34 (trinta e quatro) vagas, as quais serão destinadas, prioritariamente, para o estacionamento de veículos dos hóspedes do Hotel, a título oneroso. O (a,es) **COMPRADOR(A, ES)** de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras não poderão utilizar tais vagas, exceto como qualquer outro cliente, e nas mesmas condições ofertadas ao público em geral. Para otimizar o uso das vagas da Garagem Condominial, os **COMPRADOR(A, ES)** concordam que o Condomínio ceda, a título oneroso, para empresa gerenciadora de estacionamentos (a “Operadora de Estacionamento”), a qual ficará encarregada da administração da área cedida e prestação de serviços de manobrista, se for o caso, devendo o respectivo contrato prever as condições de tal uso e as normas suplementares a Convenção de Condomínio.

## 5. PARTE(S) IDEAL(AIS) DA(S) UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

- a) A parte ideal de 12,50% (doze vírgula cinquenta por cento) da unidade de nº [=]  
OU  
a) A parte ideal de 25% (vinte e cinco por cento) da unidade de nº [=]

Rubrica das partes:

.....

A unidade autônoma a que se refere a(s) parte(s) ideal(is) adquirida será entregue mobiliada, de acordo com as especificações da Operadora Hoteleira.

## 6. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

PREÇO TOTAL A SER PAGO PELO IMÓVEL: R\$ <#<Content Select="./ValorContrato"/> #> (<#<Content Select="./ValorContratoExtenso"/> #>)

COMISSÃO DE CORRETAGEM: R\$ <#<Content Select="./ValorComissaoTotal"/>#> (<#<Content Select="./ValorComissaoTotalExtenso"/>#>)

PREÇO + COMISSÃO DE CORRETAGEM: R\$ <#<Content Select="./ValorProposta"/> #> (<#<Content Select="./ValorPropostaExtenso"/> #>)

<#<Repeat Select="./Fluxo/ContratoFluxo"/>#>

<#<Content Select="./SerieCompleta"/> #>

<#<EndRepeat/> #>

**O PRAZO PARA QUITAÇÃO DO PREÇO OBSERVARÁ E RESPEITARÁ AS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PREVISTAS NESTE CONTRATO E, ASSIM, EM ESPECIAL, O DISPOSTO NESTE CAMPO 6 DESTE QUADRO RESUMO.**

## 7. PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS

**Data da Conclusão Física das Unidades e expedição da Carta de Habite-se em 23 de maio de 2022.**

O(s) **COMPRADOR(ES)** está(ão) ciente(s) de que o Habite-se do Empreendimento foi emitido em **23 de maio de 2022**, manifestando, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, concordância com a situação de fato e de direito do imóvel aqui referido, no estado em que se encontra, tendo conhecimento que, **a partir da presente data, arcará com todas as despesas incidentes sobre o referido imóvel, inclusive, mas não exclusivamente, IPTU e condominiais ainda que, por não haver quitado o mesmo, não esteja com a posse.**

## 8. DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

### Pagamento por conta do(s) COMPRADOR(ES).

Os custos relativos à intermediação imobiliária que deu origem à celebração do presente instrumento e que **não** estão incluídos no Preço da unidade autônoma descrito acima são de responsabilidade e serão pagos exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, diretamente aos responsáveis pela intermediação, sendo:

R\$ XXXXX (xxxxxx) à XXXXXXXXXXXXX, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua XXXXXX, nº XXX, inscrita no CNPJ/MF sob nº XXXXXXXXXXXXX (“INTERMEDIADORA”); e

R\$ XXXXX (xxxxxx), aos Profissionais Autônomos (corretores) parceiros da INTERMEDIADORA e/ou empresas intermediadoras parceiras ou terceiras e/ou Profissionais Autônomos (corretores) de empresas intermediadoras parceiras e/ou terceiras que atuaram conjuntamente na intermediação realizada, conforme abaixo estabelecido:

### FORMA DE PAGAMENTO DA COMISSÃO:

<#<Repeat Select="./Comissoes/Comissao"/>#>

a) Nome: <#<Content Select="./Nome"/>#>

CRECI: <#<Content Select="./CRECI"/>#>

<#<Content Select="./TipoDocumento"/>#>: <#<Content Select="./CPFCNPJ"/>#>

Valor: R\$ <#<Content Select="./Valor"/>#> (<#<Content Select="./ValorExtenso"/>#>)

<#<EndRepeat/>#>

Os valores são da Comissão de Corretagem são identificados neste Contrato mas ajustados e pagos em relação direta entre os **COMPRADOR(ES)** e o(s) destinatário(s) do(s) pagamentos.

\_\_\_\_\_  
Ass. COMPRADOR

## 9. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA JUROS PÓS HABITE-SE.

**9.1.** O preço certo e ajustado para a venda ora prometida é para pagamento à vista. Caso o(s) **COMPRADOR(ES)** tenha(m) optado por pagar parceladamente, na forma indicada neste Quadro Resumo (Campo 6) serão observados os demais termos deste contrato, notadamente no que se refere à incidência atualização monetária e juros.

**9.1.1.** A impontualidade do(s) **COMPRADOR(ES)** no pagamento de qualquer uma das prestações referidas no Campo 6 precedente importará, além da atualização monetária "*pro rata*" dia, na incidência de juros moratórios de 1% (um por cento), ao mês ou fração mês, e, ainda, de uma pena convencional de 2% (dois por cento) sobre o débito.

**9.2.** Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo, vencíveis após a Expedição do Habite-se, serão reajustadas mensalmente, desde a data da Expedição do Habite-se e até o seu efetivo pagamento, pelo Índice de Preços para o Consumidor Amplo (IPCA), publicado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sendo que o índice-base será o referente a dois meses anteriores ao mês de expedição do Auto de Conclusão da Obra (a partir do qual será contada e calculada a correção monetária).

9.2.1. Quando da atualização das parcelas, na forma do item 9.2 acima, deverá ser utilizado o índice referente ao segundo mês anterior ao do vencimento da parcela a ser atualizada. A data-base para incidência do IPCA é o dia 1º (primeiro) do mês a partir do qual passou a incidir, independentemente da data de obtenção do habite-se.

**9.3. Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço.**

**9.4.** As Partes declaram ter ciência e aceitarem que variações negativas dos índices de correção monetária ajustados (deflação) não serão considerados para os fins deste Contrato, na medida em que o pagamento do preço a prazo foi uma liberalidade da VENDEDORA e não contemplou, portanto, na formação da base negocial ajustada, a possibilidade de qualquer decréscimo ou redução dos valores em decorrência de variações negativas verificadas nos índices de correção monetária eleitos. Assim, nos meses em que o índice de correção monetária eventualmente for

negativo, para fins deste contrato, seja no respectivo mês ou na formação dos índices acumulados, será ele considerado "zero", o que é neste ato aceito pelas Partes em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio.

9.5. Havendo a extinção ou a determinação de não aplicação de algum dos índices de correção monetária fixados nos termos deste Contrato, observar-se-á o disposto na Cláusula III.

**9.6. A partir do mês de expedição do Auto de Conclusão da Obra, serão acrescidos às parcelas do preço, juros nominais de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema Price de amortização. Fica esclarecido que, se houver a indicação de parcelas com juros neste quadro resumo, os valores das mesmas, com inclusão de juros, serão meramente indicativos. Isto porque os valores efetivos poderão sofrer variação em função da data da conclusão das obras, e do prazo de tolerância constante do Contrato, para mais ou para menos conforme apurado à época do pagamento:**

## 10. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A **VENDEDORA** declara que o empreendimento onde se localiza a unidade objeto do presente instrumento foi submetido ao Regime do Patrimônio de Afetação.

## 11. DIREITO DE ARREPENDIMENTO PRAZO DE 7 (SETE) DIAS

11.1. Acaso este Contrato tenha sido celebrado em estande de vendas e/ou fora da sede da **VENDEDORA**, fica permitido ao(s) **COMPRADOR(ES)** o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo **improrrogável** de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem

11.2. Caberá ao(s) **COMPRADOR(ES)** demonstrar(em) o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da verificação do cumprimento do prazo de 7 (sete) dias.

11.3. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias acima estipulado sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a **irretratabilidade** deste

Contrato, sendo esta uma condição aceita pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, neste ato, como condição deste negócio, em caráter irrevogável e irretratável

**11.4.** Este contrato foi assinado em estande de vendas e/ou fora da sede da **VENDEDORA**?

(     ) **SIM**     (     ) **NÃO**

\_\_\_\_\_  
**Ass. COMPRADOR**

**11.5.** O(s) **COMPRADOR(ES)** tem ciência que caso tenha(m) assinalado a opção (não), o direito de arrependimento de que trata este item não poderá ser por ele(s) alegado.

## **12. REGRAMENTOS/CONSEQUÊNCIAS APLICÁVEIS ÀS HIPÓTESES DE DESFAZIMENTO DO CONTRATO E DO NEGÓCIO**

### **Importante a leitura e compreensão.**

**O(s) COMPRADOR(ES) declaram ter lido, compreendido e aceito todas as disposições deste Contrato, em especial, sem a tanto limitar-se, as disposições deste Campo do Quadro Resumo, a seguir dispostas, aceitando-as em todos os seus termos, em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio:**

**Ciente(s) e De Acordo:**

**Assinaturas:** \_\_\_\_\_

**COMPRADOR(ES)**

Rubrica das partes:

.....

**12.1 RESCISÃO OU DESFAZIMENTO DESTE CONTRATO POR INICIATIVA OU CULPA OU FATO IMPUTÁVEL AO COMPRADOR**

**12.1.1** Se o(s) **COMPRADOR(ES)**, notificado(s) para purga da mora, a deixar de fazer, poderá a **VENDEDORA** optar(em) pela rescisão do Contrato.

**12.1.2** No caso de rescisão ou desfazimento deste Contrato por iniciativa, por culpa ou por fato imputável ao(s) **COMPRADOR(ES)**, incluindo as hipóteses de desfazimento do Contrato por inadimplemento das obrigações por ele(s) assumida(s), como o não pagamento do preço considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade deste Contrato e o impacto gerado à incorporação e ao negócio por seu desfazimento, **serão apuradas as quantias pagas pelo(s) COMPRADOR(ES) até então, atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, e delas serão descontadas as seguintes despesas e penalidades, também atualizadas monetariamente:**

a) **pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias até então pagas corrigidas monetariamente, considerando tratar-se de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação;**

b) **a integralidade do valor da comissão de corretagem, na eventualidade de ter sido paga pela VENDEDORA (na hipótese de a comissão de corretagem ter sido paga pelo(S) COMPRADOR(ES), fica certo que ela não será passível de ressarcimento a ele);**

**12.1.3** O saldo resultante na forma do *caput* para o(s) **COMPRADOR(ES)**, após as deduções ali previstas, será a ele devolvido pela **VENDEDORA** em parcela única:

a) **Fica estabelecido que a devolução acima referida será efetuada nas mesmas condições e prazos estipulados para o pagamento das parcelas de preço, conforme este quadro resumo , ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão;**

**12.1.4.** O valor remanescente a ser pago ao(s) **COMPRADOR(ES)** nos termos do *caput* deve ser atualizado com base nos índices aqui eleitos, na forma e metodologia prevista neste Contrato para correção monetária das parcelas do preço.

**12.1.5.** Os valores pagos pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, diretamente para a intermediadora e corretores, a título de comissão, não serão considerados para

a apuração do montante a ser devolvido para o(s) **COMPRADOR(ES)**, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o(s) **COMPRADOR(ES)** e a intermediadores.

**12.1.6 Na hipótese da rescisão ou desfazimento deste Contrato operar-se após a transferência da posse do imóvel ao(s) COMPRADOR(ES) ou a data em que a posse poderia ser a ele transferida, este ficará obrigado a devolver, de imediato, o imóvel à VENDEDORA, no estado e nas condições em que o recebeu, sob pena de esbulho possessório, e às deduções expressas na cláusula anterior, serão acrescidas as seguintes, pela fruição do Imóvel ou por estar o imóvel (efetiva ou potencialmente) a sua disposição:**

**a) 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do Contrato, por mês, pro rata die, desde a data em que o imóvel esteve disponível ou poderia estar disponível ao(s) COMPRADOR(ES), ainda que por ato ou culpa do(s) mesmo(s) não lhe tenha podido ser efetivamente disponibilizado;**

**b) despesas efetuadas pela VENDEDORA para a recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao(s) COMPRADOR(ES), incluindo despesas para o desfazimento de obras e intervenções de personalização eventualmente introduzidas no imóvel; e**

**c) todos os valores em atraso relativos a IPTU, despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica, ou aqueles que tenham eventualmente sido pagos a tal título pela VENDEDORA.**

**12.1.6. Ainda na hipótese de rescisão ou desfazimento deste contrato, o(s) COMPRADOR(ES) perderá(ão) em favor da VENDEDORA, as benfeitorias úteis e as voluptuárias que vier a introduzir no imóvel.**

**11.1.7. Os descontos e retenções previstos para as hipóteses de rescisão ou desfazimento deste Contrato estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.**

### **13. DO FINANCIAMENTO DAS OBRAS**

O(a,s) **COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) conhecimento e nada tem(êm) a opor a que seja obtido financiamento junto a banco de livre escolha da **VENDEDORA** para custeio parcial ou total das obras do empreendimento, e, assim, seja

Rubrica das partes:

.....

constituída garantia legal para o financiamento destinado à construção do empreendimento em favor da instituição financeira, sobre o terreno e as acessões e, assim, também sobre a(s) unidade(s) objeto da presente promessa de compra e venda, serão empenhados direitos creditórios, decorrentes da comercialização das unidades do empreendimento e também deste contrato.

#### 14. INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)

##### INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES):

<#<Repeat Select="./Compradores/Comprador"/>#>

<#<Conditional Select="./Tipo" Match="J"/>#>

<#<Content Select="./Nome"/> #>, PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O N° <#<Content Select="./CPFCNPJ"/> #>, COM SEDE NA CIDADE DE <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Cidade"/> #> / <#<Content Select="./EnderecoResidencial/UF"/> #>, NA <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Logradouro"/> #>, N° <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Numero"/> #>, <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Complemento"/> #>, ENDEREÇO ELETRÔNICO: <#<Content Select="./Email"/> #>, NESTE ATO, REPRESENTADA POR SEU(S) SÓCIO(S) INFRA ASSINADO(S):

<#<EndConditional/>#>

<#<Conditional Select="./Tipo" Match="F"/>#>

<#<Content Select="./Nome"/> #>, FILHO(A) DE <#<Content Select="./NomePai"/> #> E DE <#<Content Select="./NomeMae"/> #>, <#<Content Select="./Nacionalidade"/> #>, <#<Content Select="./Profissao"/> #>, <#<Content Select="./EstadoCivil"/> #>, INSCRITO(A) NO CPF/MF SOB O N° <#<Content Select="./CPFCNPJ"/> #>, PORTADOR(A) DA CARTEIRA DE IDENTIDADE DE N° <#<Content Select="./Documento"/> #> EXPEDIDA PELA <#<Content Select="./OrgaoExpedidor"/> #>, RESIDENTE(S) E DOMICILIADO(S) NA CIDADE DE <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Cidade"/> #>/<#<Content Select="./EnderecoResidencial/UF"/> #>, NA <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Logradouro"/> #>, N° <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Numero"/> #> / <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Complemento"/> #>, ENDEREÇO ELETRÔNICO: <#<Content Select="./Email"/> #>

<#<Conditional Select="./TemConjuge" Match="SIM"/>#>

<#<Content Select="./Conjuge/EstadoCivil"/> #> PELO REGIME <#<Content Select="./Conjuge/RegimeCasamento"/> #> COM <#<Content Select="./Conjuge/Nome"/> #>, FILHO(A) DE <#<Content

Rubrica das partes:

.....

Select="./Conjuge/NomePai"/> #> E DE <#<Content  
Select="./Conjuge/NomeMae"/> #>, <#<Content  
Select="./Conjuge/Nacionalidade"/> #>, <#<Content  
Select="./Conjuge/Profissao"/> #>, <#<Content Select="./Conjuge/EstadoCivil"/>  
>, INSCRITO(A) NO CPF/MF SOB O N° <#<Content  
Select="./Conjuge/CPFCNPJ"/> #>, PORTADOR(A) DA CARTEIRA DE  
IDENTIDADE DE N° <#<Content Select="./Conjuge/Documento"/> #>,  
EXPEDIDA PELA <#<Content Select="./Conjuge/OrgaoExpedidor"/> #>,  
RESIDENTE(S) E DOMICILIADO(S) NA CIDADE DE <#<Content  
Select="./Conjuge/EnderecoResidencial/Cidade"/> #>, NA <#<Content  
Select="./Conjuge/EnderecoResidencial/Logradouro"/> #>, N° <#<Content  
Select="./Conjuge/EnderecoResidencial/Numero"/> #>/ <#<Content  
Select="./Conjuge/EnderecoResidencial/Complemento"/> #>, ENDEREÇO  
ELETRÔNICO: <#<Content Select="./Conjuge/Email"/> #>, AO FINAL  
FIRMADO(A,OS,AS).

<#<EndConditional/>#>

<#<EndConditional/>#>

<#<EndRepeat/>

Comparecem, neste ato, o(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)**, acima qualificados, os quais firmam o presente na qualidade de **FIADORES/GARANTIDORES** assumindo, como principal(is) pagador(es) e responsável(i)s solidário(s) pelo o pagamento de todas as parcelas do preço ajustado neste Instrumento, bem como pelo cumprimento de todas as obrigações do(s) **COMPRADOR(ES)** decorrentes deste contrato, seus anexos e aditivos.

Neste ato, fica(m) ciente(s) o(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)**, e concorda(m) expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel objeto deste, a **VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome deste(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)** nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros.

Os **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)** declaram abrir mão expressamente do benefício de ordem previsto pelos artigos 827, 828 e 829 do Código Civil Brasileiro.

Rubrica das partes:

.....

## 15. PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

O tratamento dos “Dados Pessoais” - assim consideradas as informações pessoais do(a, os, as) **COMPRADOR(A,ES,AS)** que são capazes de identificá-lo(a, os, as) ou torna-lo(a, os, as) identificável - constantes neste Quadro Introdutório, será realizado pela **VENDEDORA** e/ou pela **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** observando o disposto no Capítulo 21 deste Contrato.

## 16. CONDIÇÃO DO NEGÓCIO.

**a)** O(S) **COMPRADOR(ES)** declaram neste ato que não possui(em) apontamento(s) e/ou restrição(ões) em seu(s) nome(s) junto aos órgãos de proteção ao crédito. Neste sentido, compromete(m)-se a entregar à **VENDEDORA**, em até 05 (cinco) dias contados desta data, cópia autenticada de seus documentos pessoais (RG, CPF, comprovante de residência, certidão de estado civil), os 03 (três) últimos comprovantes de renda (inclusive, imposto de renda e extratos bancários) para realização da análise cadastral e de crédito do(s) mesmo(s) pela **VENDEDORA**.

**b)** Fica claro que a **VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar desta data, caso os documentos não lhe sejam entregues no prazo supra estipulado ou caso identifique apontamentos e/ou restrições cadastrais e/ou incapacidade da renda demonstrada frente aos compromissos perante ela assumidos pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, poderá dar por rescindido o presente Contrato e o negócio através dele realizado, devolvendo integralmente os valores até então pagos pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, corrigidos monetariamente de acordo com a variação do INCC-M. O(s) **COMPRADOR(ES)**, neste ato aceitando incondicionalmente esta condição e admitindo esta possibilidade de rescisão do Contrato e do negócio, indicam a conta corrente n° \_\_\_\_\_, agência n° \_\_\_\_\_ e Banco \_\_\_\_\_, de titularidade do Comprador \_\_\_\_\_, para fins de crédito da quantia a ser devolvida.

**c)** As análises a serem feitas pela **VENDEDORA** não se confundem e nem, tampouco, substituem as análises a serem feitas por agente financeiro (banco) na eventualidade de o(s) **COMPRADOR(ES)** pretender(em) pagar parcela do preço mediante a contratação de financiamento bancário. Assim, é, se mantém e se manterá de exclusiva responsabilidade, conta e risco do(s) **COMPRADOR(ES)** a contratação de eventual financiamento bancário, com o preenchimento das condições para tanto exigidas pelo agente financeiro.

d) O(s) **COMPRADOR(ES)**, por estarem expressamente cientes e de acordo com as disposições acima e, assim, com a possibilidade de o presente negócio vir a ser rescindido, a critério da **VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar da presente data, assinam abaixo, indicando que a notificação, para fins do disposto nesta cláusula, possa ser feita e seja válida através dos e-mails abaixo indicados:

**COMPRADOR (1)**

**COMPRADOR (2)**

Nome: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma em direito admitida, de um lado, a **VENDEDORA** e, de outro, o(a,s) **COMPRADOR(A, ES, AS)**, identificados e qualificados anteriormente, com a anuência da **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA**, têm justa e acordada a presente promessa de compra e venda, entendido que o presente negócio jurídico se regulará pelas disposições contidas nos campos antecedentes (Quadros Introdutórios) e nas cláusulas e condições que seguem, mutuamente aceitos e outorgados:

## **CAPÍTULO 1 - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA**

**Cláusula I** - Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao **COMPRADOR** e este a dela adquirir, pronta e acabada, as unidades descritas e caracterizadas no "Quadro Resumo" que, rubricado pelas partes, é parte integrante deste, com respectiva fração ideal de terreno e correspondente co-participação nas áreas de uso comum.

## **CAPÍTULO 2 - DO PREÇO, DO REAJUSTE E DO PARCELAMENTO**

**Cláusula II** - O preço certo e ajustado para a venda ora prometida, para pagamento à vista, é o constante do quadro resumo, que o(s) **COMPRADOR** optou por pagar parceladamente, na forma ali descrita e observados os demais termos deste contrato, notadamente no que se refere à obrigação de pagar com incidência de juros, reajustes monetários e apuração de diferenças.

Parágrafo 1º: Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo deste, serão pagas em moeda circulante nacional, reajustadas mensalmente, desde o

mês de assinatura do presente instrumento até o seu efetivo pagamento, de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), cuja base de cálculo é a variação que se verificar entre dois meses antes da assinatura deste contrato até o segundo mês anterior ao respectivo vencimento, acrescidas de juros compensatórios de 12% ao ano, calculadas conforme o Sistema Price de amortização.

Parágrafo 2º: A opção do **COMPRADOR** pelo pagamento à prazo não representa qualquer alteração no preço de venda ajustado para pagamento uno e à vista. Assim, os reajustamentos e juros aqui pactuados expressam a livre vontade das partes em preservar o efetivo valor da transação e o imprescindível equilíbrio econômico e financeiro dessa avença, até sua final liquidação.

Parágrafo 3º: Na hipótese de vir a ser editada nova legislação ou determinação governamental, ou ainda congelamento de preços, tablita ou deflator que possam atingir o presente instrumento, os mesmos não poderão alterar o critério de apuração do saldo devedor aqui estipulado, ficando certo que o reajustamento das parcelas e do saldo devedor obedecerá sempre aos critérios aqui definidos.

Parágrafo 4º: Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço.

### **CAPÍTULO 3 - DA SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES**

**Cláusula III** - Se o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) adotado neste instrumento deixar de refletir a correta atualização monetária, se for extinto ou congelado, ou por qualquer motivo inaplicável integral ou parcialmente, fica estabelecido entre as partes como índice substitutivo o Índice Geral de Preços – Mercado (IGPM), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Parágrafo Único: Ocorrendo as hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, também em relação ao substitutivo acima eleito, fica desde já acordada a aplicação de índice, à escolha das partes, que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

### **CAPÍTULO 4 - DO DESCONHECIMENTO TEMPORÁRIO DOS ÍNDICES**

**Cláusula IV** - No caso de desconhecimento dos índices de reajuste estabelecidos neste contrato, por qualquer motivo, até as datas ajustadas para pagamento, faculta-se à **VENDEDORA** a aplicação provisória da última atualização, ou a projeção do índice, efetuando-se um acerto de contas no mês imediatamente subsequente ao que for publicado o índice.

## **CAPÍTULO 5 - DOS PAGAMENTOS:**

**Cláusula V** – O **COMPRADOR** deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade através de boleto bancário a ser emitido por instituição bancária a ser indicada a critério da **VENDEDORA**, a qual que se encarregará da respectiva cobrança. Eventuais pagamentos efetuados em cheques deverão ser feitos por meio de cheques nominais, pagáveis nesta praça, de emissão do próprio **COMPRADOR**.

Parágrafo 1º: O pagamento de qualquer parcela de preço não pressupõe o pagamento de parcelas vencidas anteriormente.

Parágrafo 2º: A falta de recebimento de aviso de cobrança, não justificará quaisquer atrasos nos pagamentos, os quais, nesse caso, deverão ser efetuados no escritório da **VENDEDORA**, cujo endereço encontra-se mencionado no quadro resumo.

Parágrafo 3º: Ainda no caso de falta ou atraso no recebimento de aviso de cobrança, fica ressalvado o direito de a **VENDEDORA** cobrar do **COMPRADOR** qualquer diferença de valor entre a quantia paga pelo **COMPRADOR** e o montante efetivamente devido, tais como diferenças decorrentes da incorreta aplicação do reajuste monetário na forma prevista neste Contrato, além das penalidades previstas no presente instrumento.

Parágrafo 4º: Fica estabelecido que na hipótese de não compensação do(s) eventual cheque(s) emitidos pelo **COMPRADOR**, para o pagamento da parcela do preço relativa ao sinal e princípio de pagamento, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED expressamente autorizado pela **VENDEDORA**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento, a critério exclusivo da **VENDEDORA**, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do **COMPRADOR** na continuidade deste negócio. Em qualquer hipótese de não pagamento do sinal e princípio de pagamento, as partes retornarão ao *status quo ante*, a critério da **VENDEDORA**, ficando a mesma liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela

livremente estipular. Fica, no entanto, ressalvado à **VENDEDORA** o direito de efetuar a apresentação do cheque mencionado uma segunda vez, ou ainda efetuar a cobrança judicial dos valores em aberto, bem como informar aos órgãos de proteção ao crédito sobre o inadimplemento do **COMPRADOR**, caso não opte pelo distrato do presente instrumento.

## **CAPÍTULO 6 - DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS:**

**Cláusula VI** - Fica assegurado ao **COMPRADOR**, nos termos do parágrafo 2º do artigo 52 da Lei 8.078 de 11.09.90, o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto, desde que com a devida atualização monetária do preço pelos índices constantes deste instrumento, ainda que aplicados proporcionalmente até a data em que for realizada a antecipação dos valores.

Parágrafo 1º: A antecipação parcial dar-se-á pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos, não podendo ser inferior ao valor atualizado de uma parcela.

Parágrafo 2º: É vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas do saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas aquelas vencidas anteriormente à data da antecipação.

Parágrafo 3º: Das parcelas, cujos valores estiverem acrescidos de juros, os mesmos serão abatidos proporcionalmente à data da antecipação, nos termos do mencionado texto legal.

## **CAPÍTULO 7 - DO INADIMPLEMENTO**

**Cláusula VII** - Se o **COMPRADOR** deixar de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento total de qualquer das parcelas mencionadas no quadro resumo, o mesmo será notificado pela **VENDEDORA**, judicial ou extrajudicialmente, sempre no endereço indicado no quadro resumo deste instrumento, para, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o débito acrescido dos encargos abaixo elencados, sob pena de, não o fazendo, rescindir-se automaticamente e de pleno direito o contrato, ficando a **VENDEDORA** liberada para negociar o imóvel com terceiros:

- atualização monetária do débito "*pró rata die*" pelos índices aqui eleitos;
- juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês desde a data do vencimento até aquela na qual venha a se efetivar o pagamento;
- multa de 2% sobre o valor total da parcela impaga (principal corrigido);
- despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso.

Parágrafo Único: A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas ou a infração de qualquer das normas aqui estabelecidas, por parte do **COMPRADOR** dará à **VENDEDORA** o direito de, a seus critérios, adotarem uma das seguintes providências:

a) Considerar o presente instrumento rescindido automaticamente e de pleno direito, observando-se o disposto nas cláusulas VIII e IX;

b) Considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação conforme preceitua o artigo 1425, III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos referidos no "*caput*" desta cláusula.

c) Promover o Leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo à fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas. A alienação da unidade autônoma será efetivada por meio de leilão extrajudicial, ficando salientado que a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionado no parágrafo 2º, do artigo 63, da lei nº 4591/64. Se, mesmo em segunda praça, a unidade não for arrematada, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação, sendo reservado à **VENDEDORA** o direito de preferência. O leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal no local onde estejam sendo realizadas as obras. A legitimação para a alienação, por meio de leilão extrajudicial caberá à **VENDEDORA**, sendo que para tanto, fica, desde já, investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da lei nº 4.591/64, cujos poderes, ali elencados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

**Cláusula VIII** - No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo **COMPRADOR** atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, e delas serão descontadas as seguintes despesas, também atualizadas monetariamente:

a) pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias até então pagas corrigidas monetariamente, considerando tratar-se de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação, não incluídos no cômputo desse valor, as multas e juros moratórios eventualmente pagos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**;

b) a integralidade do valor da comissão de corretagem, na eventualidade de ter sido paga pela **VENDEDORA** (na hipótese de a comissão de corretagem ter sido paga pelo(s) **COMPRADOR(A,ES,AS)**), fica certo que ela não será passível de ressarcimento a ele(s);

Parágrafo 1º: Fica estabelecido que a devolução acima referida será efetuada nas mesmas condições e prazos estipulados para o pagamento das parcelas de preço, conforme quadro resumo deste, ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão.

Parágrafo 2º: Os valores pagos pelo **COMPRADOR**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o **COMPRADOR**, tendo em vista a perfeita existência de contrato entre o **COMPRADOR** e a intermediadora.

Parágrafo 3º: Na hipótese de aplicação de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, e incidam sobre os pagamentos efetuados pela **VENDEDORA**, em decorrência da venda da unidade autônoma e da restituição de qualquer quantia ao **COMPRADOR**, tais valores serão também computados para o cálculo da restituição previsto no caput desta cláusula

Parágrafo 4º: Na hipótese de solicitação pelo **COMPRADOR** de rescisão deste instrumento, por motivos devidamente justificados, e desde que ocorra até a transferência da posse, a **VENDEDORA** a seu exclusivo critério poderá aceitar tal solicitação, aplicando-se neste caso o disposto nesta Cláusula.

**Cláusula IX** - Na hipótese da rescisão operar-se após a transferência da posse do imóvel ao **COMPRADOR**, este ficará obrigado a devolver, de imediato, o imóvel à **VENDEDORA**, sob pena de esbulho possessório e às deduções expressas na cláusula anterior, serão acrescidas as seguintes:

a) 0,5% (meio por cento) do preço atualizado de venda estipulado neste contrato, por mês de fruição do imóvel objeto do presente, calculado pro rata die;

b) despesas efetuadas pela **VENDEDORA** para a recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao **COMPRADOR**; todos os valores em atraso relativos a IPTU, taxas condominiais e de gás, água e energia elétrica.

**Cláusula X** - Ainda na hipótese de rescisão deste contrato, o **COMPRADOR** perderá em favor da **VENDEDORA**, as benfeitorias úteis e as voluptuárias que vier a introduzir no imóvel.

Rubrica das partes:

.....

**Cláusula XI** - O recebimento de qualquer importância devida pelo **COMPRADOR**, depois de seu vencimento, ainda que com os acréscimos moratórios correspondentes, constituirá ato de mera tolerância da **VENDEDORA** que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

**Cláusula XII** - Qualquer repactuação de valores devidos constituirá ato de mera liberalidade da **VENDEDORA**, razão pela qual, para efeito de periodicidade de reajustamento, o termo inicial deste contrato não será deslocado.

**Cláusula XIII** - Somente será considerada purgada a mora do **COMPRADOR** inadimplente com o pagamento do débito atualizado monetariamente, acrescido dos encargos moratórios e despesas havidas.

**Cláusula XIV** - Recorrendo a **VENDEDORA** à Justiça ou se, simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará o **COMPRADOR**, ainda, as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de advogado desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.

**Cláusula XV** - Em qualquer das hipóteses de inadimplemento descritas acima, a **VENDEDORA** e/ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** poderão, a seu exclusivo critério, contratar empresa especializada para efetuar a cobrança do montante devido pelo **COMPRADOR**, compartilhando, com a referida, todos os Dados Pessoais deste último para garantir a defesa de seus interesses.

**Parágrafo 1º** - A **VENDEDORA** e/ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** se comprometem a manter com a empresa especializada instrumento jurídico seguro que esteja em plena conformidade com a legislação aplicável sobre proteção de Dados Pessoais, garantindo obrigações e responsabilidades das partes envolvidas.

## **CAPÍTULO 8 - DO FINANCIAMENTO**

Este capítulo somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário.

**Cláusula XVI** – Se assim previsto no Quadro resumo, o **COMPRADOR** optar por liquidar a totalidade do saldo devedor por meio de financiamento bancário, tal obtenção será de responsabilidade única e exclusiva dele, **COMPRADOR**, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

Parágrafo 1º: O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **VENDEDORA**, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

Parágrafo 2º: O **COMPRADOR** declara ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive daquelas relativas a concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

Parágrafo 3º: O **COMPRADOR** declara que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão do financiamento se o **COMPRADOR** não apresentar as condições jurídicas ou sócio - econômicas exigidas para a assinatura do contrato formalizador do empréstimo.

Parágrafo 4º: O **COMPRADOR** se obriga a apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento cumprindo os prazos definidos para pagamento. Esta documentação deve atender o que o Agente financeiro venha a exigir, nas formas e condições determinadas por este, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do **COMPRADOR** a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela mencionada no quadro resumo, para pagamento, quando assim previsto, por meio de financiamento. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do financiamento, importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do **COMPRADOR**, que se sujeitará às conseqüências daí resultantes.

Parágrafo 5º: Caso o financiamento concedido pelo Agente Financeiro não venha a atingir, observado o respectivo reajustamento monetário, o valor mencionado no quadro resumo, o **COMPRADOR**, se obriga a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento de compra e venda do imóvel e financiamento.

**Cláusula XVII** - Se, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** não obtiver o financiamento tratado neste capítulo, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo **COMPRADOR**, devidamente reajustada na forma pactuada neste instrumento, com recursos próprios dele, **COMPRADOR**, na data fixada no Quadro Resumo, sob as penas previstas no capítulo que trata do inadimplemento.

Parágrafo 1º: Se eventualmente o **COMPRADOR**, não obtendo o financiamento referido no “caput” desta cláusula, vier a solicitar à **VENDEDORA** o parcelamento do saldo devedor existente na ocasião e que deverá ser pago à vista, ficará a único e exclusivo critério da **VENDEDORA** permitir que o **COMPRADOR** efetue tal pagamento de forma diferida e nas condições a serem acordadas com a **VENDEDORA**. Nessa hipótese, o **COMPRADOR** fica obrigado, e desde já concorda, em atender todas as solicitações, assinando escritura pública de compra e venda com garantia de alienação fiduciária e outros que se façam necessários, sob pena de não o fazendo, prevalecerem as condições ajustadas no quadro resumo, para todos os efeitos.

Parágrafo 2º: A não obtenção do financiamento pelo **COMPRADOR**, não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste instrumento, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção do mesmo, não cabendo à **VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

**Cláusula XVIII** - Como a **VENDEDORA** só receberá a importância a ser financiada, após o registro do respectivo instrumento de financiamento, no Cartório de Registro de Imóveis, as partes convencionam que o **COMPRADOR** ficará obrigado ao pagamento à **VENDEDORA** da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, fixada no quadro resumo, e a da efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.

**Cláusula XIX** - Se a importância financiada for menor que o valor reajustado das parcelas a serem quitadas com o empréstimo concedido pelo Agente Financeiro, ou se o valor a ser financiado for superior ao valor limite permitido pelas normas vigentes, na ocasião, o **COMPRADOR** pagará à **VENDEDORA** as diferenças apuradas à vista.

**Cláusula XX** - O **COMPRADOR** confessa e reconhece, desde já, dever à **VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que naquele contrato conste a quitação integral do preço, considerando-se para a amortização do saldo devedor para com a **VENDEDORA**, somente os recibos correspondentes por ela emitidos.

Parágrafo Único: A eventual declaração da **VENDEDORA** no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da unidade autônoma objeto deste instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o **COMPRADOR** ofereça o imóvel em garantia hipotecária ao agente financeiro, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela **VENDEDORA**, com relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento previsto no “caput” desta cláusula.

## CAPÍTULO 9 - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA

**Cláusula XXI** - O(s) **COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m) a assinar, juntamente com dois (2) fiadores idôneos, até, no máximo, a data da assinatura do contrato do financiamento referido no capítulo anterior, ou do recebimento das chaves se não houver financiamento no presente contrato, e o valor de eventuais parcelas vincendas existentes na data for ser pago com recursos próprios do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, escritura pública de confissão de dívida, assecuratória do saldo do preço referente a eventuais parcelas do preço cujos vencimentos todavia não tenham ocorrido.

Parágrafo Único: As partes desde já reconhecem que a confissão de dívida a ser assinada em virtude do disposto no “caput” desta cláusula constitui-se em mera ratificação de obrigações assumidas neste contrato. Por essa razão, para efeito de periodicidade de reajustamentos previstos na cláusula II, o seu termo inicial não será deslocado, ou seja, permanecerá para sua contagem aquele estipulado neste contrato.

**Cláusula XXII** - Os fiadores referidos na cláusula anterior, que assinarão a confissão de dívida e que deverão também avalizar as notas promissórias correspondentes, se for o caso, serão indicados por escrito pelo **COMPRADOR** antes da data definida para pagamento da parcela por meio de financiamento, ou o recebimento das chaves, conforme acima previsto, com fornecimento de todos os dados pessoais, inclusive dos cônjuges, se forem casados.

Parágrafo 1º: Os fiadores deverão contar com informações favoráveis nos órgãos indicadores de credibilidade e ser capacitados, sócio-economicamente, para solver a dívida.

Parágrafo 2º: Os fiadores deverão possuir pelo menos 2 (dois) imóveis situados na Comarca, onde se situa o imóvel ora adquirido, totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

Parágrafo 3º: A não indicação tempestiva e satisfatória dos fiadores/avalistas importará no vencimento antecipado e à vista das parcelas vincendas na data da entrega das chaves, e a critério da **VENDEDORA**, na não assinatura do contrato de financiamento e conseqüente retenção da unidade autônoma, mantendo-se, como conseqüência, a obrigação de o **COMPRADOR** entregar com recursos próprios os valores relativos àquela parcela de preço, como se inexistisse financiamento para liquidação parcial do saldo do preço.

Parágrafo 4º: Com relação à garantia fidejussória a ser prestada pelo **COMPRADOR**, por ocasião da assinatura do Instrumento de Confissão de Dívida, conforme previsto neste Capítulo, a **VENDEDORA** poderá aceitar, a seu

exclusivo critério, a substituição da fiança, por garantia real, de valor no mínimo 20% (vinte por cento) superior ao da dívida existente, a ser constituída por hipoteca sobre imóveis, ficando certo que tais garantias deverão ser analisadas previamente pela **VENDEDORA**, no prazo previsto para análise do cadastro dos fiadores, sob pena de aplicação das penalidades previstas no parágrafo antecedente. Todos os custos incidentes sobre a formalização de tal garantia serão de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**.

Parágrafo 5º: Competirá unicamente à **VENDEDORA** e/ou à **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** aprovar os cadastros dos fiadores indicados, bem como as outras formas de garantia oferecidas pelo **COMPRADOR**, uma vez que se trata de garantia a créditos da **VENDEDORA**.

Parágrafo 6º: A **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, no caso de unidades em que o pagamento do saldo devedor ocorra sem o pagamento através de financiamento imobiliário, exigir que o pagamento do saldo vincendo após a entrega das chaves, se dê por meio da outorga de Escritura Definitiva com instituição de Garantia de Alienação Fiduciária, nos termos do Capítulo 13 a seguir, com o que se obriga o **COMPRADOR**. Neste caso, o **COMPRADOR** ficará dispensado da apresentação de confissão de dívida firmada com 2 (dois) fiadores.

## **CAPÍTULO 10 - DO MEMORIAL DESCRITIVO:**

**Cláusula XXIII** - A unidade objeto do presente será entregue de acordo com o memorial descritivo padrão, o qual, o **COMPRADOR** declara ter ciência.

## **CAPÍTULO 11 - DA POSSE**

**Cláusula XXIV** - O **COMPRADOR** entrará na posse do imóvel, por ocasião da assinatura do termo de entrega de chaves que deverá ser precedido de vistoria da unidade, no prazo previsto neste instrumento, e desde que tenha quitado perante a **VENDEDORA** as obrigações assumidas neste contrato, especialmente **(i)** o registro do contrato de financiamento bancário, e se for o caso, assinatura do Instrumento Particular de Confissão de Dívida com Garantia Fidejussória sempre que, na ocasião da entrega das chaves, a integralidade do preço de aquisição não estiver sendo quitada ou **(ii)** do registro da escritura de alienação fiduciária no caso de pagamento com recursos próprios do **COMPRADOR**.

Parágrafo 1º: A partir da data da assinatura do presente, correm exclusivamente por conta do **COMPRADOR** todos os impostos, taxas, tributos, despesas de

condomínio e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre as unidades ora compromissadas, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA ou da INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** ou, ainda, das proprietárias do imóvel, e ainda que não tenham sido entregues ao **COMPRADOR** as chaves da unidade, por não haver quitado a(s) mesma(s).

Parágrafo 2º: O(s) **COMPRADOR(ES)** tem pleno conhecimento de que sua opção por quitar o(s) imóvel(is) objeto(s) deste instrumento através de financiamento bancário faz com que seja necessária a apresentação de documentação cuja exigência varia de acordo com a Instituição Financeira eleita pelo **COMPRADOR(ES)**. Sendo assim, está(ão) ciente(s) o **COMPRADOR(ES)** que, até que ocorra a liberação da parcela financiada à **VENDEDORA**, arcará com todos os reajustes incidentes, conforme o determinado neste Instrumento, sem a possibilidade de receber a posse do imóvel.

Parágrafo 3º: Até a lavratura da escritura definitiva, o não pagamento das despesas mencionadas no Parágrafo 1º acima colocará o **COMPRADOR** em mora para todos os fins de direito, sujeitando-se inclusive às penalidades previstas no Capítulo 7 acima, estando a **VENDEDORA** autorizada a promover a cobrança ou execução dos valores não pagos pelo **COMPRADOR**, podendo inclusive buscar o ressarcimento dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do **COMPRADOR**.

Parágrafo 4º: O **COMPRADOR** poderá visitar o empreendimento, em visitas programadas e pré-agendadas pela **VENDEDORA e/ou pela INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA**, de acordo com seus critérios e sua disponibilidade.

Parágrafo 5º: É facultado à **VENDEDORA** o direito de retenção da unidade enquanto não liquidadas todas as obrigações exigíveis do **COMPRADOR** por força do presente, sem prejuízo das obrigações do **COMPRADOR**, estipuladas no parágrafo 1º. desta cláusula, inclusive se o mesmo possuir na época da transferência da posse problemas de restrições cadastrais em seu nome nos órgãos de proteção de crédito.

Parágrafo 6º: Não será permitida ao **COMPRADOR**, a guarda, alojamento ou instalação de móveis, utensílios, máquinas e semelhantes, bem como decorações na unidade, antes da entrega de chaves pela **VENDEDORA**, com a assinatura do respectivo termo.

Parágrafo 7º: Tendo o **COMPRADOR** assinado o financiamento antes referido, a transmissão da posse também ficará condicionada à anterior registro no competente Serviço de Registro de Imóveis e assinatura da correspondente confissão de dívida nos termos dos capítulos 8 e 9 retro, se for o caso. Em caso

de não obtenção de financiamento, a transmissão da posse também estará condicionada à assinatura do instrumento de confissão de dívida com garantia fidejussória e/ou registro da Compra e Venda com Garantia de Alienação Fiduciária perante o registro de imóveis competente.

Parágrafo 8º: Se, for necessário o aporte de verbas relacionadas com despesas condominiais, inclusive a pré-contratação de funcionários, ou aquisição de equipamentos destinados às necessidades do Condomínio de moradores, independentemente da entrega das unidades, as mesmas deverão ser assumidas por todos os futuros Condôminos, indistintamente, ficando a critério exclusivo da **VENDEDORA** ou da **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** lançar tais valores a débito dos Condôminos, ou efetuar o pagamento das despesas antecipadamente, hipótese em que deverá ser reembolsada de imediato pelos adquirentes.

Parágrafo 9º: As providências e despesas com ligações dos troncos de energia elétrica, telefone, gás e outros dependentes de serviços públicos ou empresas concessionárias, bem como as ligações necessárias simplesmente para a utilização de tais serviços na unidade autônoma objeto deste contrato, ficarão a cargo exclusivo do **COMPRADOR**.

Parágrafo 10º: Também correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**, sempre na proporção da fração correspondente à unidade ora objetivada todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registro do Instrumento de Especificação e Instituição do Condomínio, nos termos da Lei 4591/64, aí inclusos os gastos com registros, honorários de advogados e outros.

Parágrafo 11º: A **VENDEDORA** ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** poderá(ão) adiantar os valores mencionados nos parágrafos 9º e 10º. acima, os quais deverão ser reembolsados pelo **COMPRADOR**, por ocasião da transferência da posse ou de aviso que a **VENDEDORA** ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** façam neste sentido mediante a comprovação de tais despesas. Fica certo que caso o **COMPRADOR** não efetue o reembolso de tais despesas, poderá a **VENDEDORA** ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** efetuar a retenção da entrega da unidade ora objetivada até a regularização de tal pagamento.

## **CAPÍTULO 12 - DA ESCRITURA**

**Cláusula XXV** - A escritura definitiva, será outorgada após a quitação integral do preço de venda e compra com recursos próprios, desde que o mesmo esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas por força do presente. Correrão por conta do **COMPRADOR**, todas as despesas decorrentes do presente

Rubrica das partes:

.....

instrumento e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos, custas de Cartório de Notas e de Registro de Imóveis, impostos de transmissão (ITBI), quitações fiscais e quaisquer outras, tais como, tributos devidos sobre a operação e que venham a ser cobrados ou criados a qualquer tempo pelos órgãos públicos competentes, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA** ou da **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA**.

Parágrafo 1º: O **COMPRADOR** se obriga a receber a escritura definitiva do imóvel no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da comunicação que a **VENDEDORA** lhe fizer, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Bem assim, se obriga a proceder à transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal, para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à outorga da referida escritura, ou do lançamento individualizado do IPTU, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 2º: Não cumprindo o supra estipulado, o **COMPRADOR** responderá pelo ressarcimento dos prejuízos que a **VENDEDORA** ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** vierem a experimentar por omissão dele, **COMPRADOR**, e também pela multa penal compensatória de 2% (dois por cento) do valor atualizado deste contrato, pelos índices nele previstos, se da **VENDEDORA** ou da **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** vier a ser exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste instrumento seja de responsabilidade do **COMPRADOR**. Este contrato na forma do art. 585, II do Código de Processo Civil, autoriza a execução da multa retro estabelecida, uma vez apurado o seu valor líquido. Sem prejuízo das penalidades aqui estipuladas, a **VENDEDORA** e a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** fica, desde já, expressamente autorizada pelo **COMPRADOR** a se entender conveniente, providenciar, elas próprias, a inscrição municipal acima mencionada em nome do **COMPRADOR**.

Parágrafo 3º: É facultado à **VENDEDORA** optar por converter a presente promessa de venda e compra em efetiva venda e compra, desligando a eventual hipoteca para o fim do **COMPRADOR**, então na qualidade de **FIDUCIANTE** (devedor), em garantia ao pagamento integral do preço pactuado neste instrumento, transferir à **VENDEDORA**, então na qualidade de **FIDUCIÁRIA** (credora), a propriedade resolúvel da unidade autônoma objeto do presente, nos termos da legislação pertinente que institui a Alienação Fiduciária em garantia de Bem Imóvel, obrigando-se o **COMPRADOR**, sob pena de inadimplemento contratual, a assinar quaisquer instrumentos públicos ou particulares, necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada, correndo todas as despesas com esses atos, por conta dele, **COMPRADOR**. Em tal caso, deverá ainda o **COMPRADOR** contratar seguro, tendo a **VENDEDORA** como beneficiária, junto à companhia de reconhecida idoneidade, contra incêndio e

eventuais danos, de forma a preservar o imóvel objeto da garantia fiduciária, encaminhando à ela, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do instrumento de alienação fiduciária, cópia da referida apólice, sob pena de infração contratual.

Parágrafo 4º: Tendo o **COMPRADOR** obtido o financiamento referido no capítulo 8; a escritura definitiva tomará forma de instrumento de financiamento com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia, correndo as despesas com seu registro e todas as demais decorrentes, tais como prêmios relativos a seguro, deságios, imposto sobre obrigações financeiras, imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) e o que mais lhe for atinente, por conta dele, **COMPRADOR**.

Parágrafo 5º: Para efeitos práticos, as partes ajustam que caberá à **VENDEDORA** determinar o Cartório de Notas que lavrará os instrumentos públicos mencionados neste instrumento.

### **CAPÍTULO 13 – DOS SEGUROS**

**Cláusula XXVI-** O **COMPRADOR** tem ciência de que não está coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente, pelo contrato de financiamento concedido à **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** para construção do empreendimento.

Parágrafo Único: O **COMPRADOR** tem ciência ainda, que se a **VENDEDORA** securitizar seus recebíveis a empresa terceirizada, o mesmo deverá aderir ao contrato de seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, obrigando-se a pagar os respectivos prêmios, com reajustes idênticos aos contratados neste instrumento.

### **CAPÍTULO 14 – DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE**

**Cláusula XXVII** - Sem prejuízo das condições resolutivas aqui previstas, o presente instrumento é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, seja a que título for.

Parágrafo 1º: O **COMPRADOR** declara ainda ter ciência de que a eficácia deste instrumento estará sujeita à aprovação pela **VENDEDORA**, no prazo de até 7 (sete) dias, contados desta data, do cadastro do **COMPRADOR** junto aos órgãos de proteção ao crédito, bem como a análise, a critério exclusivo da **VENDEDORA**, da capacidade de pagamento do **COMPRADOR**, sempre que o presente negócio constituir-se de venda e compra, com pagamento do preço a

prazo, de forma parcelada, podendo se assim previsto, estar sujeito à contratação de financiamento para pagamento de parte do preço, se assim ajustado.

Parágrafo 2º: A eventual aprovação da **VENDEDORA** não implica em isenção da responsabilidade do **COMPRADOR** de manter o cadastro sem nenhuma restrição nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros, sendo certo que a **VENDEDORA** poderá a qualquer momento do contrato fazer a análise para confirmação das condições inicialmente estabelecidas, podendo, inclusive, reter a entrega da unidade ao **COMPRADOR** até que sejam regularizadas todas as obrigações exigíveis do **COMPRADOR**.

Parágrafo 3º: Em caso de não aprovação do cadastro do **COMPRADOR**, eventual cheque(s) emitido(s) para pagamento da parcela denominada sinal ou princípio de pagamento será(ao) devolvido(s) ao **COMPRADOR**, por meio de correspondência a ser enviada para o endereço mencionado no quadro resumo deste.

## **CAPÍTULO 15 - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES**

**Cláusula XXVIII** - O **COMPRADOR**, desde que esteja em dia com todas as obrigações aqui assumidas e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da **VENDEDORA**, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes desse compromisso mediante o pagamento à **VENDEDORA** ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA**, dependendo de quem houver operacionalizado a cessão, de uma taxa de 2% (dois por cento) do preço de venda corrigido, a título de expediente pela anuência e fiscalização da cessão.

Parágrafo Primeiro: Para efetivação da transferência supra mencionada, o cessionário deverá comprovar à **VENDEDORA** que é jurídica, econômica e financeiramente apto à aquisição da unidade e à sub-rogação nos direitos e obrigações constantes deste contrato.

Parágrafo Segundo: No ato da assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações será devido o imposto de transmissão de bens imóveis-ITBI, o qual deverá ser recolhido e apresentada a guia de recolhimento para **VENDEDORA**, independentemente da outorga da escritura de compra e venda com cessão, para que a **VENDEDORA** possa anuir da cessão pretendida pelo **COMPRADOR**.

**Cláusula XXIX** - Fica livremente facultado à **VENDEDORA**, a transferência, cessão ou caução, total ou parcial, dos direitos e créditos decorrentes deste instrumento a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas.

Parágrafo 1º: O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, de Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI ou outros títulos, consoante o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97, na Lei 10.931/2004 e respectivas alterações;

Parágrafo 2º: Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivoscessionários.

Parágrafo 3º: Em sendo autorizada pela **VENDEDORA** e pela **INTERVENIENTE ANUENTE** a cessão de que trata este capítulo, o **COMPRADOR** declara estar plenamente cientes de que a primeira poderá continuar a tratar seus Dados Pessoais, conforme disposto no Capítulo 21, para garantir a perfeita execução deste Contrato, cumprir obrigações legais ou regulatórias e para resguardar seus direitos e interesses legítimos.

## **CAPÍTULO 16 - DA VISTORIA**

**Cláusula XXX** - O **COMPRADOR** assume, desde já, a obrigação de vistoriar a unidade ora compromissada no prazo máximo de 10 dias, contados da data da convocação que a **VENDEDORA** ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** lhe fizerem nesse sentido, sob pena de, não o fazendo, dar como aceita a unidade, no estado em que se encontra, ficando a **VENDEDORA** e a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** eximidas de qualquer responsabilidade quanto a eventuais reparos, seja de que natureza forem.

## **CAPÍTULO 17 - DOS REPAROS**

**Cláusula XXXI** - O **COMPRADOR** declara estar ciente e de acordo que a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA**, durante os prazos indicados no "Termo de Garantia" anexo, que, rubricado pelas partes integra o presente, prestará assistência à unidade, por si ou por meio de terceiros por ela indicados, executando eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas unidades, desde que tais defeitos não sejam causados por mal uso ou falta de conservação e/ou manutenção por parte do **COMPRADOR** ou demais Condôminos.

Parágrafo 1º: O **COMPRADOR** declara ter conhecimento de que, a partir da entrega das chaves da unidade autônoma objeto deste contrato, toda e qualquer modificação ou reforma por ele executada na unidade autônoma será de sua exclusiva responsabilidade, respondendo inclusive por quaisquer danos que possam ser ocasionados a unidades de terceiros, às áreas de uso comum do empreendimento ou ainda à estrutura da Torre à qual pertence a sua unidade

Rubrica das partes:

.....

autônoma. O **COMPRADOR** se compromete, ainda, a consultar sempre o manual do proprietário antes de realizar quaisquer modificações ou reformas na unidade autônoma.

Parágrafo 2º: Fica esclarecido que, as solicitações de assistência técnica feitas pelo **COMPRADOR**, que sejam consideradas indevidas pela **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA**, ou estejam em desacordo com os prazos previstos no “Termo de Garantia” anexo, ou ainda, sejam relacionadas a reparos causados pelo mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção pelo **COMPRADOR**, serão cobradas diretamente deste, tomando-se como base a quantidade de horas despendidas com a visita e os eventuais reparos

## **CAPÍTULO 18 - DA MUDANÇA DE ENDEREÇO**

**Cláusula XXXII** - Toda a vez que o **COMPRADOR** mudar de residência, fica obrigado a comunicar e encaminhar comprovante de residência de seu novo endereço, por escrito, à **VENDEDORA**, por meio de carta postal registrada, valendo o respectivo recibo como comprovante da comunicação. Se não o fizer, o endereço referido neste instrumento prevalecerá para todos os fins e efeitos de direito, especialmente envio de comunicações e notificações.

## **CAPÍTULO 19 - DECLARAÇÕES DO COMPRADOR**

**Cláusula XXXIII** - O **COMPRADOR** expressamente declara:

a) que está de acordo com o pagamento de todas as despesas a que o presente contrato der origem, tais como, exemplificativamente: impostos, taxas, tributos, ITBI, despesas e emolumentos de Cartórios, registros, averbações;

b) que desde já concorda e autoriza, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas e ainda a apresentar, à qualquer tempo, mediante solicitação da **VENDEDORA**, documentação relativa a sua comprovação de renda, uma vez que se trata de venda com pagamento diferido;

c) que a **VENDEDORA** ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** comercializem a integralidade das unidades que integram o Empreendimento, fica assegurado às mesmas, independentemente de qualquer pagamento ou contrapartida, (i) manter nas dependências do condomínio, em seu hall de entrada, plantão de vendas; bem como (ii) ter acesso, através dos corretores por

Rubrica das partes:

.....

ela credenciados ou indicados, a todas as áreas de uso comum e (iii) colocar em lugar visível, a sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não, do Empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo de pessoas e/ou veículos;

d) que, por até 5 (cinco) anos contados da expedição do *habite-se* do Empreendimento, fica assegurado à **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA**, sem prejuízo do disposto na alínea “d” supra, manter no topo do Empreendimento a sua **logomarca**, sem que caiba aos condôminos qualquer remuneração ou contrapartida.

e) em se tratando de mais de um **COMPRADOR**, os mesmos nomeiam-se, de forma irrevogável e irretroatável, procuradores entre si, para o fim de receber, qualquer um deles, em nome de todos, citações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer documentos que lhes sejam enviados pela **VENDEDORA**, ficando expressamente instituída a solidariedade entre eles;

f) que teve prévio conhecimento do conteúdo deste instrumento com o qual está plenamente de acordo;

g) que lhe foram prestadas amplas informações a respeito da concessão de financiamento imobiliário, especialmente a renda necessária para a obtenção do mesmo e respectiva forma de comprovação;

h) que a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** colocou à disposição, para eventuais consultas, o Memorial de Incorporação e futura Convenção de Condomínio devidamente apresentados ao no competente Cartório de Registro de Imóveis, os quais foram por ele aceitos;

i) que tem ciência e concorda expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel objeto deste, a **VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome dele(s) **COMPRADOR(ES)** nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros;

j) O(s) **COMPRADOR(ES)** neste ato declara que para todos os fins e efeitos de direito que as informações mencionadas na qualificação do Quadro Resumo deste instrumento são verdadeiras, responsabilizando-se civil e criminalmente pela veracidade das mesmas, ficando sujeito às sanções previstas na Lei.

**INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA**

## CAPÍTULO 20 – PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

**Cláusula XXXIV** - Em atos pré-contratuais, na ocasião da celebração deste instrumento e durante o cumprimento das obrigações aqui determinadas, a **VENDEDORA** e/ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** coletaram/coletarão do **COMPRADOR** informações que são capazes de identifica-lo ou torná-lo identificável (os “Dados Pessoais”) e, para execução deste Contrato, a **VENDEDORA** e/ou a **INTERVENIENTE**

**ANUENTE/CONSTRUTORA** realizarão atividades diversas com os referidos (o “Tratamento”), sempre observando, de forma rigorosa, a legislação aplicável à tal atividade, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais” ou “LGPD”).

**Cláusula XXXV** - O Tratamento dos Dados Pessoais será realizado pela **VENDEDORA**, pela **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** ou por quem estas indicarem, especialmente para:

- a) Viabilizar a execução deste Contrato, incluindo a realização de eventuais customizações da(s) unidade(s);
- b) Cumprir obrigações legais ou regulatórias;
- c) Exercer seus direitos em eventuais processos judiciais, administrativos ou arbitrais; e
- d) Realizar pesquisas de inteligência de mercado, divulgação de informações à imprensa e realização de propagandas, no entanto, para estas atividades específicas, os Dados Pessoais serão previamente anonimizados.

**Cláusula XXXVI** - Sempre que necessário o compartilhamento de Dados Pessoais para cumprimento das finalidades acima especificadas, a **VENDEDORA** e/ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** se comprometem a celebrar com o terceiro contrato escrito prevendo todas as obrigações e responsabilidades de cada parte envolvida no Tratamento de Dados Pessoais.

**Parágrafo 1º:** Os Dados Pessoais e os registros do Tratamento são armazenados em ambiente seguro e controlado, podendo estar em servidores da **VENDEDORA** e/ou da **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** localizados no Brasil, bem como em ambiente de uso de recursos ou servidores na nuvem (*cloud computing*), o que pode exigir transferência e/ou processamento Dados Pessoais fora do Brasil.

**Parágrafo 2º:** Caso os Dados Pessoais sejam transferidos e/ou processados fora do território brasileiro, nos termos do parágrafo acima, a **VENDEDORA** e/ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** tomará(ão) as medidas cabíveis para assegurar que as atividades sejam realizadas conformidade com a legislação aplicável, mantendo um nível de conformidade semelhante ou mais rigoroso que o previsto na legislação brasileira.

**Parágrafo 3º:** Os Dados Pessoais somente serão armazenados pela **VENDEDORA** e/ou pela **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** pelo tempo necessário para cumprir com as finalidades para as quais foram coletados

ou para cumprimento de quaisquer obrigações legais, regulatórias ou para preservação de direitos.

**Parágrafo 4º:** Durante o período em que Tratarem os Dados Pessoais ou os mantiverem em seus arquivos, a **VENDEDORA** e a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** se comprometem a aplicar medidas técnicas e organizacionais de segurança da informação e governança corporativa aptas a proteger os Dados Pessoais tratados no âmbito do Contrato.

**Parágrafo 5º:** Findo o prazo de manutenção e a necessidade legal, os Dados Pessoais serão excluídos com uso de métodos de descarte seguro ou utilizados de forma anonimizada para fins estatísticos.

**Parágrafo 6º:** A **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** mantém, na aba “Política de Privacidade” de seu site institucional (<https://www.melnickeven.com.br/>) informações atualizadas sobre as diretrizes que observa para o Tratamento dos Dados Pessoais, incluindo breve explicação sobre os direitos garantidos ao **COMPRADOR** e informações sobre os canais de contato que disponibiliza para exercício dos referidos; assim, a qualquer momento, o **COMPRADOR** poderá obter confirmação sobre o Tratamento de Dados pessoais que esta realizar, revogar consentimento, solicitar correção, anonimização, bloqueio, portabilidade, dentre outros.

**Parágrafo 7º:** O **COMPRADOR** compreende que é responsável pela precisão, veracidade e atualização dos Dados Pessoais que fornecer para a **VENDEDORA** e para a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA**, desta forma, devem contatar estas últimas para atualizá-las em caso de alterações.

**Parágrafo 8º:** O **COMPRADOR** está ciente de que a **VENDEDORA** e/ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA**, poderá, a seu critério, contratar terceiros especializados para realizar a pesquisa de crédito necessária para definir se prosseguirão ou não com e, desde já, autoriza o compartilhamento de quaisquer Dados Pessoais necessários à sua execução.

**Cláusula XXXVII –** Uma vez estabelecido o condomínio e contratada a empresa responsável pela administração, o **COMPRADOR** autoriza a **VENDEDORA** e/ou a **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA** a compartilhar com a primeira, as informações e Dados Pessoais que possuir.

**Parágrafo 1º:** Para estreitar os laços entre as partes e tornar qualquer tipo de comunicação mais célere, a **VENDEDORA** e/ou a **INTERVENIENTE**

**ANUENTE/CONSTRUTORA** poderá adotar o uso de aplicativo que permite a troca instantânea de mensagens (tal como o *WhatsApp*), com o que o **COMPRADOR** desde já concorda.

**Parágrafo 2º:** A fim de viabilizar a eventual troca de informações mencionada nos termos do parágrafo segundo supra, o **COMPRADOR** se compromete a informar o número de telefone no qual está disposto a ser contatado.

## **CAPÍTULO 21 - DA ADMINISTRAÇÃO**

**Cláusula XXXVIII** – O Empreendimento será administrado pela empresa Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., nos termos dos contratos firmados pela **INCORPORADORA** com referida empresa, com o que desde já expressamente concorda(m) o(s) **COMPRADOR(A,ES)**. Para tanto, a **VENDEDORA** declara e o(s) **COMPRADOR(A,ES)** desde já concorda(m) que, previamente à assinatura do presente instrumento, foram disponibilizados ao(s) **COMPRADOR(A,ES)** cópia de referidos contratos firmados entre a **INCORPORADORA** e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. (a “OPERADORA HOTELEIRA” ou “ADMINISTRADORA HOTELEIRA”), e todos os documentos que lhe são anexos.

**Cláusula XXXIV** - Para os fins de administração do Empreendimento pela **OPERADORA HOTELEIRA**, em consonância com os contratos que foram firmados com a **INCORPORADORA** e que são de total conhecimento do(s) **COMPRADOR(A,ES)**, o(s) qual(is), neste ato, se obriga(m) a fazer com que sejam sempre mantidas regras básicas a atender as necessidades operacionais do Empreendimento, tais como, dentre outras, a instalação e manutenção do Empreendimento, de restaurante para operação por terceiros (ou alternativamente pela Sociedade em Conta de Participação – a SCP - que será formada no Empreendimento), a contratação de seguros para atender aos padrões da Marca *Park Plaza* escolhida pela **OPERADORA HOTELEIRA** para utilização no Empreendimento, e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil à adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do Empreendimento, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica etc..

**Cláusula XL** - A(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda será entregue pela **INCORPORADORA** mobiliada e equipada de acordo com o *FF&E (Furniture, Fixture and Equipments)* e *OS&E (Operational Supply & Equipments)* indicado pela **OPERADORA HOTELEIRA**, e a **INCORPORADORA** quem alcançará à **OPERADORA HOTELEIRA** a verba pré-operacional, e o capital de giro inicial, conforme Acordo Comercial celebrado entre elas em 01 de julho de 2019, sendo que os demais

Rubrica das partes:

.....

aportes que se façam necessários durante a operação do Hotel deverão ser integralmente suportados pelos Condôminos e Sócios Participantes da Sociedade em Conta de Participação – SCP constituída para exploração do Hotel, na proporção que lhes couber.

**Cláusula XLI** - O(s) **COMPRADOR(A,ES)**, tem(êm) conhecimento e desde já concorda(m) que a **OPERADORA HOTELEIRA** será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correlatos aos hóspedes e visitantes do Hotel, podendo a mesma, para fins operacionais, alterar a designação atribuída às unidades autônomas hoteleiras.

**Cláusula XLII.** Afora os demais deveres previstos na Convenção Condominial ou na legislação aplicável, destaca-se os seguintes deveres e obrigações a serem cumpridos pelo(s) **COMPRADOR(A,ES)**, na condição de Condôminos do Empreendimento:

(a) conservar a plena, livre e inteira posse da Operadora Hoteleira sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização ou exploração pela Operadora;

(b) não turbar, nem esbulhar a posse da Operadora Hoteleira sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) e áreas de uso comum do Empreendimento, envidando, também, seus melhores esforços para não permitir que terceiros o façam;

(c) não interferir nas atividades desenvolvidas pela Operadora Hoteleira;

(d) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar a atividade hoteleira dentro das dependências do Empreendimento, enquanto durar os contratos com ela celebrados;

(e) não dar instruções diretas aos empregados e colaboradores que atuem na manutenção ou na prestação dos serviços de hotelaria, e aqueles que lhe são acessórios;

(f) custear a conservação, atualização e reparação de tudo quanto pertencer à(s) sua(s) respectiva(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), segundo os padrões ditados pela Operadora Hoteleira, exceto se disposição contratual expressa, transferir tal encargo à Operadora Hoteleira ou a terceiros vinculados a operação, sempre observado as disposições dos referidos contratos

**Cláusula XLIII - Os condôminos proprietários da(s) Parte(s) Ideal(ais) de uma mesma Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira terão seus votos computados de forma proporcional às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.**

(a) Consonante previsto no artigo 1.315 do Código Civil Brasileiro “o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”.

(b) Na eventualidade de existência de débitos condominiais, o Condomínio poderá cobrar judicialmente ou extrajudicialmente apenas do co-proprietário que estiver inadimplente, salvo se de forma diferente determinar o Poder Judiciário.

(c) A Administradora Hoteleira deverá ter acesso ao Fundo de Reserva Condominial do Empreendimento para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência do Condomínio, quando necessário, sem que seja necessário solicitar qualquer autorização prévia ou posterior ao Condomínio, devendo, no entanto, justificar, com antecedência, quando possível, a necessidade de utilização de tais recursos e detalhar a ocorrência das condições para tanto, bem como fazê-lo dentro dos princípios da modicidade e sempre dentro de valores e condições de mercado.

(d) A Administradora Hoteleira poderá a qualquer momento e isoladamente, na inércia do Síndico, convocar Assembleias do Condomínio, na forma prevista na Convenção de Condomínio, bem como poderá a Operadora Hoteleira convocar os co-proprietários para a realização de Assembleias no âmbito de cada Unidade Autônoma (“Assembleias do Condomínio Voluntário”), sempre que julgar necessário.

(e). Compete à Assembleia do Condomínio Voluntário deliberar acerca dos assuntos de interesse da Unidade Autônoma e seus co-proprietários, tais como, mas não se limitando, a: (i) modificação de mobília e da decoração; (ii) medidas de manutenção e conservação da unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira.

(f). É lícito ao co-proprietário se fazer representar nas Assembleias do Condomínio Voluntário por procurador investido de poderes especiais outorgados por instrumento regular de mandato, podendo ser outro co-proprietário, ou não.

(g). Os co-proprietários poderão manifestar seu voto por meio de declaração de voto escrita, que só será admitida se recebida antes do início de cada deliberação. As declarações de voto deverão ser encaminhadas à Operadora Hoteleira por carta, e-mail ou mensagem que permita a confirmação do recebimento.

(h). Das decisões tomadas na Assembleia do Condomínio Voluntário será lavrada uma Ata, devendo conter: (i) resumo dos fatos ocorridos; (ii) o número de co-proprietários presentes e representados; (iii) o número de votos contra ou a favor de qualquer das propostas apresentadas. Poderão ser inscritos, quando procedentes, os esclarecimentos, retificações ou adendos requeridos por

Rubrica das partes:

.....

qualquer dos co-proprietários que estiveram presentes na Assembleia do Condomínio Voluntário.

(i). As deliberações das Assembleias do Condomínio Voluntário obrigam todos os co-proprietários, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo à Operadora Hoteleira executá-las e fazê-las cumprir.

(j). A Operadora Hoteleira deverá comparecer em todas as Assembleias, a fim de esclarecer dúvidas e responder a questionamentos dos co-proprietários, além de prestar contas de suas atividades relativamente à gestão da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira.

(k). As regras previstas para as Assembleias do Condomínio aplicar-se-ão, no que couber, às Assembleias do Condomínio Voluntário.

## **CAPÍTULO 22 - DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula XLIII** - A contratação de intermediação imobiliária por conta do presente negócio, será de exclusiva e integral responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)** razão pela qual caberá unicamente ao(s) mesmo(s) a contratação e o pagamento dos honorários de intermediação, cujo valor não está incluso no montante total do preço mencionado no quadro resumo.

**Cláusula XLIV** - O presente contrato torna sem efeito quaisquer documentos assinados anteriormente.

**Cláusula XLV** – Fazem parte integrante deste contrato os seguintes anexos, com os quais o(s) **COMPRADOR(ES)** declara estar de acordo:

- (i) Termo de Garantias;
- (ii) Minuta da Convenção de Condomínio

**Cláusula XLVI** – A área privativa do(s) imóvel(is), bem como as demais áreas e fração, estão de acordo com aquelas indicadas na NBR 12721 relativa ao empreendimento. A NBR 12721/2006 determina e impõe que no cálculo da área real privativa seja considerado: (i) a área correspondente à laje técnica (área para instalação condensadora do ar condicionado), se houver; (ii) a área correspondente à espessura total da parede que faz divisa entre a unidade autônoma adquirida com a área comum do condomínio (corredor); (iii) a área correspondente a 50% da espessura das paredes com as unidades autônomas vizinhas; (iv) bem como a área correspondente aos shafts (instalação de tubulações de ar condicionado, rede hidráulica).

Rubrica das partes:

.....

**Cláusula XLVII**– As partes elegem o foro central da comarca desta Capital, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento, em detrimento a outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a se tornar.

O presente instrumento é assinado eletronicamente pelas Partes, garantindo-se a autoria e integridade das assinaturas eletrônicas nele constantes nos termos do §2º, do art. 10, da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, regulamentada pela Decreto 3.996, de 31 de outubro de 2001, e demais leis e normas aplicáveis a essa modalidade de assinatura. As Partes expressamente indicam e reconhecem que os nomes, e-mail's, números de documentos pessoais (Cédula de Identidade e Cadastro de Pessoas Físicas) correspondem aos signatários e respectivas testemunhas, concordando as Partes, portanto, com essa forma de assinatura do presente instrumento, que será válido para todos os fins e efeitos de direito.

<#<Content Select="./DataLocMinutaExtenso"/> #>

---

**URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**  
VENDEDORA

<#<Repeat Select="./Compradores/Comprador"/>#>

---

<#<Content Select="./Nome"/> #>  
COMPRADOR(A)

<#<Conditional Select="./TemConjuge" Match="SIM"/>#>

---

<#<Content Select="./Conjuge/Nome"/> #>  
COMPRADOR(A)

<#<EndConditional/>#>

<#<EndRepeat/> #>

---

**MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**  
INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA

**TESTEMUNHAS:**

Rubrica das partes:

.....

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Rubrica das partes:

.....